



# Bewertungsserver

Cashflow-Analyse • Bewertung von Immobilien und Portfolios

Eine Dienstleistung von **Wüest & Partner**

## Bewertungsserver

Suchen Sie ein Instrument zur Bewertung von Renditeliegenschaften? Eine Software, die Ihnen sowohl grösstmögliche fachliche Flexibilität als auch eine aktuelle Sicht auf die jeweiligen Immobilienmärkte bietet? Ein Werkzeug, das Ihnen neue Dimensionen bei der Bewertung eröffnet? Stellen Sie höchste Ansprüche in fachlicher, technischer wie auch konzeptioneller Hinsicht? Unsere Antwort darauf lautet «Bewertungsserver».

### Der Bewertungsserver

Der Bewertungsserver ist eine leistungsfähige Experten-Software zur Bewertung von Renditeliegenschaften mithilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Über fünfzehn Jahre Bewertungserfahrung und ein umfassender, exklusiver Datenpool fliessen in dieses professionelle Werkzeug. Der Bewertungsserver steht seit dem Jahr 2003 erfolgreich im operativen Einsatz. Er richtet sich primär an Akteure, die in einem anspruchsvollen Umfeld Liegenschaften zu bewerten haben.

Der Bewertungsserver bietet eine einmalige Kombination von fachlichem Wissen mit Elementen des Prozessmanagements und vielfältigen Funktionalitäten auf Portfolioebene.

### Wüest & Partner

Wüest & Partner ist eines der grossen Beratungsunternehmen in der Schweiz. Die Tätigkeiten fokussieren primär auf den Immobilien- und Baubereich sowie auf die Raum- und Standortentwicklung. Seit der Gründung im Jahr 1985 garantiert Wüest & Partner für Qualität, Innovation und Kundennutzen.

Bei der Bewertung von Immobilien in der Schweiz ist Wüest & Partner mit Abstand Marktführer. Das Unternehmen bewertet im direkten Auftragsverhältnis jährlich Immobilien von institutionellen Eigentümern im Wert von rund 60 Milliarden Franken.

**Wüest & Partner**

Wüest & Partner AG  
Gotthardstrasse 6  
CH-8002 Zürich  
Tel. +41 44 289 90 00  
Fax +41 44 289 90 01  
www.wuestundpartner.com

**Kontakt:**

Ronny Haase; Projektleiter  
haase@wuestundpartner.com

Andreas Ammann; Partner  
ammann@wuestundpartner.com

# Bewertungsserver

## Bewertungsmethode

Discounted-Cashflow-Methode mit hoher Flexibilität bezüglich Strukturierung der Zeitachse und aller Cashflows in einer Bewertung.

Frei definierbare Vorgaben (Templates): Bedarfsweise Skalierung der Cashflows auf Stufe Konto, Nutzungsgruppe oder Mietobjekt.

Massgeschneiderte Zusammenstellung von Kontoplänen.

Einzelbewertung oder Portfoliobewertung.

## Grundlagendaten

Referenzdaten auf Stufe Gemeinde und Stadtquartier bezüglich der Mietpreise für Wohnungen, Büro, Verkauf und Gewerbe.

Kostenbenchmarks für Betriebs- und Unterhaltskosten nach Liegenschaftstyp.

Integrierte Standort- und Markttratings sowie Diskontierungssätze auf Stufe Gemeinde.

Gemeindereferenz und Regionalisierungstabellen.

Periodisches Update der Grundlagendaten.

## Fachliche Funktionsbereiche

Nutzwertanalyse für qualitative Elemente der Liegenschaft (Rating/Qualitätsprofile).

Zuschlagsmodell zur Herleitung der Diskontierungssätze.

Cashflow-Perspektiven und entsprechende Sensitivitätsanalysen.

Modellierung verschiedener Inflationsszenarien: Wahlweise nominale und reale Optik.

Abbildung der Cashflows mit allen Parametern wie Indexierungsgrad, Zahlungskonditionen oder Early Breaks.

Dokumentationsmöglichkeiten mit Bericht, Fotos, Karten und Unterlagenverzeichnis.

## Technische Funktionsbereiche

Projektcockpit für umfassende Simulationen über eine Auswahl von Bewertungen.

Rollenkonzept mit Zugriffsrechten auf verschiedenen Stufen und Funktionen.

Importschnittstelle und Exportfunktionalität.

Verschlüsselung von ausgewählten Informationen auf der Datenbank.

## Ergebnisse

Einzelbewertungsbericht und Portfoliobehricht in drei Sprachen: Deutsch, Französisch und Englisch.

Spezialberichte mit Kennzahlenanalyse pro Liegenschaft und über das gesamte Portfolio.

Berichte im PDF-Format oder Excel-Dateien.

## IT-Dimension

Benutzeroberflächen mit Menüführung.

Plattformunabhängige Client-Server-Architektur.

Oracle-Datenbank mit Mandantensystem.

Zugang via Virtual-Private-Network mit 128-Bit-Datenverschlüsselung.

## Geschäftsmodelle

Jährliche Benutzerlizenz mit oder ohne Grundlagendaten.

Zugriff via Extranet und kundenbezogenen Mandanten auf der Datenbank.

Zugriff via kundeneigene Intranetlösung als Option.